



Maardu linna Keemikute tn 45 ja 45a kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2691/16

Tallinn 2017-2022

Nadja Bruk
Projektijuht
nadja@hendrikson.ee
GSM: 5567 3496

OÜ Orki
J. Kunderi tn 14-3, Tallinn
Harju maakond, 10121
Registrikood: 11624078

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	6
1. SISSEJUHATUS	6
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Alusplaan	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	7
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK	9
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2. Kruntide ehitusõigus	9
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	10
3.3.2. Elektrivarustus	12
3.3.3. TÄNAVAVALGUSTUS	12
3.3.4. Soojavarustus	12
3.3.5. Telekommunikatsioonivarustus	12
3.3.6. Tuletõrje veevarustus	13
3.3.7. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	13
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	15
3.5. Haljastus ja heakord	17
3.6. Kujad	17
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	17
3.9. Servituudi seadmise vajadus	18
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
3.11. Planeeringu elluviimine	19
C – LISAD	21
D – JOONISED	23
E – KOOSKÕLASTUSED	25

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 13.1.2017;
2. Maardu Linnavalitsuse 16.02.2017 korraldus nr 112 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja planeeringu koostamise lähteseisukohad;
3. Haldusleping detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks, 27.12.202
4. Maardu Linnavalitsuse 16.06.2022 protokoll nr 22

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Maardu linnas asuvad Keemikute tn 45 (katastriüksuse tunnus: 44603:003:0175, pindala: 12 073 m², maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%), Keemikute tn 45a (katastriüksuse tunnus: 44603:003:0176, pindala: 1656 m², maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%) ning Keemikute tn 45b (44603:003:0177, transpordimaa 100%) kinnistud. Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on uute kruntide moodustamine, planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala kaubandus-, teenindus- ja büroohonete juhtfunktsiooniga alal, mille alla kuuluvad kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad, võimalus on ka korterelamute ehituseks kombineeritult kaubandus-, teenindus- ja büroohonetega.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170 kehtestatud Maardu linna üldplaneering;
- Maardu Linnavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 70 vastu võetud Maardu linna jäätmehoolduseeskiri;
- Maardu Linnavolikogu 27.06.2006 määrusega nr 114 kehtestatud Maardu linna ehitusmäärus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G. E. Point OÜ (mõõdistamisliitsents nr 542 MA ja nr 458 MA) poolt 05.2022 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 22-G219). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est süsteemis ning kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Maardu linna kirdeosas Kallavere elupiirkonna põhjaosas, jäädes Keemikute ja Veeru tn vahelisele alale. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase piirjoonega.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Veeru tn 1a	44603:003:0219	Ärimaa 100%
Veeru tn 1	44601:001:0421	Ärimaa 100%
Veeru tn 3	44603:003:0228	Tootmismaa 100%
Veeru tn 3b	44601:001:0202	Ärimaa 100%

Keemikute tn 41a	44603:003:0263	Elamumaa 100%
Keemikute tn 43	44603:003:0261	Ärimaa 100%
Keemikute tn 43a	44603:003:0262	Ärimaa 100%
Keemikute tn 43b	44603:003:0178	Tootmismaa 100%

Juurdepääs planeeringualale toimub Keemikute tänavalt. Keemikute tn 45 kinnistu on hoonestamata ning sellel asub autoparkla, Keemikute tn 45a kinnistul asub tankla (ehitisregistri kood: 220214295) ja iseteenindus-autopesula (ehitisregistri kood: 220760125), Keemikute tn 45b on transpordimaa kinnistu ja hooned sellel puuduvad.

Maapinna reljeef on tasane, tõustes läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 29,40 m ja 32,57 m.

Tabel 2. Planeeringualal asuvate kinnistute andmed

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Keemikute tn 45	44603:003:0175	12 073 m ²	Ärimaa 100%
Keemikute tn 45a	44603:003:0176	1656 m ²	Ärimaa 100%
Keemikute tn 45b	44603:003:0177	715 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Olemasoleva drenaažitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva soojustorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva madalpinge kaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva sajuvee kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva elektriõhuliini 35-110 kV kaitsevöönd koridoris laiussega 50 m.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3- Tugiplaan.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele Maardu linna üldplaneering, mille kohaselt asub planeeritav maa-ala valdavalt kaubandus-, teenindus- ja büroohonete juhtfunktsiooniga alal (vt Skeem 2), mille alla kuuluvad kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad, võimalus on ka korterelamute ehituseks kombineeritult kaubandus-, teenindus- ja büroohonetega.



Skeem 2. Väljavõte Maardu linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud 51% ärimaa ja 49% elumaa, seega on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva Maardu linna üldplaneeringuga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga muudetakse Keemikute tn 45, 45a ja 45b kinnistute piire.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse antud kinnistutest ette 5 krundi moodustamine:

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	6738	E 100%
2	4325	Ä 100%
3	1656	Ä 100%
4	1011	Ä 100%
5	1282	L 100%

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga antakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Ehitisalune pind, m ² (maa-all/ maa peal)	Suurim lubatud brutopind, m ²	Hoonete arv krundil
1	-5000/ 1300	-5000/ 15 600	3
2	-3300/ 2300	-3300/ 4000	2
3	-500/200	-500/ 800	1
4*	0/ 99	0/ 99	1
5	0	0	0

* krundil pos 4 säilib olemasolev autopesula, täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Krundile pos 1 on lubatud rajada kuni 3 kuni 12- korruselist korterelamut. Parkimine on lubatud lahendada maa peal olevas parklas, maa-alusel parkimiskorrusel või ristkasutusega krundile pos 2 kavandatavas parkimismajas.

Krundile pos 2 on lubatud rajada kuni 2 kuni 4- korruselist ärihoonet. Parkimine võib olla lahendatud maa-all, maa peal hoovis või parkimismajas (vt skeemi joonisel 4- Põhijoonis).

Krundile pos 3 on lubatud rajada 1 kuni 4- korruline ärihoone. Parkimine on lubatud lahendada kas maa peal hoovis või maa-alusel korrusel.

Krundil pos 4 säilib autopesula, täiendavat ehitusõigust ette ei nähta.

Krunt pos 5 on transpordimaa krunt ning ehitusõigust sellele ei määrata.

Planeeritav lahendus on loogiliseks jätkuks lõunas olevale varemkehtestatud detailplaneeringule ja seob kogu ala ühtseks terviklikuks elukeskkonnaks.

Krunditud maa bilanss:

- ärimaa: 6711 m² (46%);
- elamumaa: 6451 m² (45%);
- transpordimaa: 1282 m² (9%).

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitusmaterjalidest. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega.

Lubatud arhitektuurinõuded:

- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus;
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- piirdeaed: keelatud;
- maa-alune korrus on lubatud.

Planeeritavale alale tohib kavandada vaid olulise keskkonnamõjuta ettevõtteid ja asutusi.

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Keemikute tn 45 kinnistut läbivad kütte- ja sademeveetorustik, drenaažitrass, side- ning elektri madalpingekaabel ning veetoru. Keemikute tn 45a kinnistut läbivad veetoru, sademeveetorustik ning sidekaabel. Olemasolevad tehnovõrgud on ette nähtud osaliselt likvideeritavatena (vt joonis 5- Tehnovõrkude koondplaan).

Planeeringus näidatud tehnovõrkude lahendus on illustratiivne. Täpne tehnovõrkude lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustuse koostamise aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 16.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2208546-1.

Veevarustus:

Planeeringuala hinnanguline veevajadus on 7,7 l/s. Planeeritud kruntide pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 veevarustuse tagamiseks nähakse ette uue d160 veetoru rajamine Keemikute tänava tänavamaale algusega Veeru-Nurga-Keemikute tänavate ristmikul paiknevast olemasolevast veekaevust. Piki Keemikute tänavat jooksev olemasolev de32 veeühendus nähakse ette likvideeritavana kuni Nurga-Keemikute tänava ristmikul hargnemisel DN150 veetorust.

Plan. kruntide pos 2, pos 3 ja pos 4 liitumispunktid on ette nähtud Keemikute tänava tänavamaale 1 m kaugusele plan. krundi piirist, pos 1 liitumispunkt plan. veetoruga asub moodustataval krundil pos 5 1 m kaugusel plan. krundi piirist. Plan. veetorustike ehitustöömaht kuni olemasoleva eelvoolutorustikuni on ca 300 m.

Kanalisatsioon:

Planeeringuala hinnanguline reoveekogus on 14,5 l/s. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Plan. kruntide pos 2, pos 3 tarbeks on ette nähtud liitumine varem projekteeritud d200 kanalisatsioonitoruga, mis kulgeb piki Keemikute tänavat algusega Nurga tn kanalisatsioonitorust. Projekteeritud reoveekanaliseerimise lahendus on kantud tehnoorkude koondplaani joonisele vastavalt Merindorf OÜ poolt koostatud projektile, töö nr 021011 "Keemikute tn 43 kinnistu kanalisatsiooni projekt", projektile on väljastatud ehitusluba EHR kood 221362227. Plan. kruntide pos 2 ja pos 3 liitumispunktid (kontrolltoru või -kaev) asuvad 1 m kaugusel plan. krundi piirist Keemikute tänava tänavamaal. Krundi pos 4 olemasolevat kanalisatsioonitoru on ette nähtud likvideerida. Pos 4 uus liitumispunkt on ette nähtud Keemikute tänav lõik 5 alal, täpsemalt liitumispunktide asukohta vt joonist nr 5. Planeeringuga on krundile pos 4 ette nähtud võimalus liitumiseks varem projekteeritud kanalisatsioonitoruga, selleks on Keemikute tn teemaale krundi pos 4 juurde nähtud liitumispunkt (kontrolltoru või -kaev).

Krundi pos 1 reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud reoveepumpla ning krundile pos 5 survekanalisatsioonitoru. Keemikute tänavale on ette nähtud voolurahustuskaev, edasi suunatakse reoveed isevoolsesse Keemikute tänavale varem projekteeritud de200 kanalisatsioonitorustikku. Krunt pos 1 liitumispunkt (sulgseade) plan. survekanalisatsiooniga on 1 m kaugusel plan. krundi piirist plan. krundil pos 5 tänavamaal.

Plan. survekanalisatsioonitoru ehitustöömaht ca 130 m. Tehnoorkude koondplaanil on näidatud isevoelse kanalisatsioonitoru sõlmpunktide orienteeruvad kõrgusmärgid, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Sademevesi:

Piki Keemikute tänavat kulgeb olemasolev de225 sademeveetoru.

Plan. krundi pos 2 ja pos 3 sademevesi suunatakse otse Keemikute tänava de225 sademeveetorusse. Plan. krundi pos 4 sademeveeühendus säilib.

Pos 1 osas sademeveelahenduse koostamisel on aluseks Maardu Linnavalitsuse linna arengu- ja majandusosakonna poolt 12.07.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 9-2.1/12.

Plan. krundi pos 1 suunatakse läbi õli-liivapüüduuri krundile pos 5 planeeritavasse sademevee torustikusse. Sealt sadevesi suunatakse Loodeparki läbi Keemikute tn 41a kinnistu, millele seatakse servituut (vt lisaks ptk 3.9). Kinnistul Keemikute tn 41a asub sademeveetrass (kasutusluba nr 2212371/09140).

Pos 1 on ette nähtud sademevee puhastamine ja puhverdamine. Õli-liivapüüduuri ja sademeveemahuti täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Õli- ja liivapüüduuri rajamisel tuleb arvestada ja tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

Planeeritavad kruntide hinnangulised sademeveekogused on järgmised: krunt pos 1 - 30 l/s, krunt pos 2 - 19 l/s, krunt pos 3 - 12 l/s, krunt pos 4 - 6 l/s ja krunt pos 5 - 8 l/s. Täpsemad vooluhulgad ja täpne sademevee ärajuhtimise lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

Plan. kruntide sademeveeühendus koos liitumispunktiga (kontrolltoru või -kaev) on ette nähtud 1 m kaugusele krundi piirist, tänavamaale. Sademevee liitumispunktid on lubatud teha ühendusega de 110.

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 249102.

Elektriline aadress:

Toitealajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam
Kallavere 110/35/10	ELAMUD I:KAL	4725: (Maardu)

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks nähakse plan. kruntide piiridele tänavamaale ette liitumiskilbid. Liitumiskilpide toiteks nähakse ette 0,4kV kaabelliinid Keemikute tn 43b kinnistul asuvast alajaamast nr 4725.

3.3.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse planeerimisel on aluseks Maardu Linnavalitsuse linna arengu- ja majandusosakonna poolt 06.02.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 7-2.14/1.

Olemasolev tänavavalgustus on Keemikute tänava ääres ning planeeringuala lõunaservas. Keemikute tänava ääres on ette nähtud ühe valgustusposti ümbertõstmine, mis jääb plan. krundi pos 3 uue väljasõidutee alla (vt joonis 5- Tehnovõrkude koondplaan).

Planeeringuga on ette nähtud täiendav tänavavalgustus planeeritavate sõidu- ja kõnniteede äärde. Planeeritava valguse toide tuleb plan. tänavavalgustuse liitumiskilbist (ol.oleva alajaama 4725:(Maardu) kõrval). Planeeringus on näidatud orienteeruvad postide asukohad, täpsed asukohad antakse ehitusprojektiga. Krundile pos 5 planeeritud tänavavalgustus antakse linnale üle.

3.3.4. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse koostamise aluseks on AS Utilitas Tallinn poolt 13.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-17/7.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Plan. kruntide soojavarustuse tagamiseks nähakse ette uue soojatorustiku rajamine Keemikute tn 45b ja Keemikute tänav lõik 5 transpordimaadele algusega AS Utilitas Tallinn kuuluvast maa-alusest r/b kanalis paiknevast soojustorustikust DN400 kambri P-8 läheduses (otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate maaomanikega). Igale krundile on ettenähtud liitumispunkt transpordimaale.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ehitusseadustikuga kehtestatud kaugküttetorustiku kaitsevööndiga.

3.3.5. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 26.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36758739.

Keemikute tn 45 ja 45a kruntidel paiknevad Telia sideehitised, kuni 2-avaline sidekanalisatsioon, millest on alates sidekaevust nr 8420 välja ehitatud Ø100mm sidekanalisatsiooni sisend kinnistul Veeru tn 3 olemasoleva hooneni ja alates sidekaevust nr 8418 välja ehitatud Ø100mm sidekanalisatsiooni sisend Keemikute tn 45a kinnistul oleva hooneni.

Krundi pos 1 plan. hoonete sideühendus saadakse säilitatavast sidekaevust nr 8420. Krundi pos 2 ja pos 3 tarvis rajatakse uus sidekanalisatsioon transpordimaa kinnistule Keemikute tänav lõik 5, selleks on ette nähtud uue sidekaevu paigaldamine olemasolevale trassile. Krundi pos 4 sideühendus säilib. Planeeritud kruntide individuaalsed liitumispunktid plan. sidekanalisatsiooniga on ette nähtud ca 1 m kaugusele krundi piirist, graafiliselt näidatud joonisel nr 5.

Krundisisene sidelahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

3.3.6. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud ärihoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2, planeeritud korterelamutel TP1. Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/2208546-1, on Veeru tn lõik 1 DN150 veetorst tagatud tulekustutusvesi maksimaalselt 15 l/s. Liitumispunktis tagab võrguettevõtte normaalolukorras vabarõhu 2x hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa. Planeeringus on ette nähtud välise tulekustutusvee vajadus 30 l/s 2 tunni jooksul, sisetulekustutusvee vajadus 7,5 l/s. Puuduoleva kustutusvee tagamiseks nähakse plan. krundile pos 2 ette tuletõrje veemahuti (162 m³) teenindusraadiusega R= 100 m. Ehitusprojekti tuleb tagada vabarõhk kuni 12-kordsele hoonestusele. Planeeringu ala siseselt tuleb tagada 22,5 l/s.

Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" ja EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitiste esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi 2004. aasta määrusele nr 315.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §22: (1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus; (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusega hooneid.

3.3.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Elektrilevi OÜ esitas järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Telia Eesti AS esitas järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Kinnistutele/kortermajadele/ärimajadele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist.
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Planeeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.
- Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda planeeritava hoonestuse alla.
- Ehitusprojekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama sideehitiste ümberpaigaldamise projekti sellisel, et tagada vajadusel Telia töötavate ühenduste toimimise ehitustööde käigus.

- Olemasolevate sideehitiste uuringud ja ümberlülitustööd tellida Connecto AS-ilt, siim.kutsar@connecto.ee.
- Sideehitiste ümberpaigaldamine ja ümberpaigutatud sideehitised tasuta Telia-le üle anda asendusrajatisena.
- Telia sideehitiste, sidekanalisatsiooni ja selles paiknevate kaablite väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15.
- Hoonete püstitamiseks tehtavale ehituprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

AS Tallinna Vesi esitas järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Veevarustuse ja kanaliseerimise lahendused kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

AS Utilitas Tallinn esitas järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilised tingimused. Projekteerimise staadiumis on vaja välja töötada kinnistute (hoonete) ühendustorustike kulgemisjoon ning tagada nõutavas ulatuses servituudialad;
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused;
- Planeeringuala naabruses asub AS-le Tallinna Soojus kuuluv Veeru 3 (44603:003:0228) kinnistu (tootmismaa), kuhu on perspektiivis kavandatud hakkepuidul töötav ca 35 MW soojusvõimsusega katlamaja rajamine. Projekteerimisel on vaja arvestada sellest tulenevate piirangutega nagu:
 - Katlamaja töötamisega kaasnev müra;
 - Katlamaja ja selle juurde kuuluva hakkepuidu hoidla ning seda teenindava transpordi mõjule ümbruskonnale;
 - Katlamaja korstnast lähtuv veega küllastunud suitsugaas. Katlamaja korsten on kehtivatest ehituspiirangutest tulenevalt madalam (ca 50 meetrit) kui kavandatavad hooned. Seega tuleb hoonete paigutamisel ja nende kõrguse valimisel arvestada Maardu linnas kehtivate ehituse kõrgust reguleerivate nõuetega nii, et oleks võimalik hoonestest kõrgema korstna ehitamine. Meie senine praktika on näidanud, et parima tulemuse saavutamiseks peaks korsten olema lähialas paiknevatest hoonetest kõrgem orienteeruvalt 20 meetri võrra;
- Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus;
- Soojuskandja parameetrid: maksimaalne rõhk soojusvõrgu katsetuste ajal 1,6 Mpa, maksimaalne temperatuur: 130°C;
- Projekteerimisel arvestada vajadusega torustikule teenindamiseks (sh paigaldamiseks ja remondiks) ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat;
- tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (ca 0,8-1 m)- eriti arvestada ehitusaegsete võimalike kaevetöödega ja pinnasekatte vähenemisega torustiku peal ning kasutatava ehitustehnika põhjustatud koormustega. Mitte ületada torustikule ja tema osadele lubatavaid jõude/pingeid;

- vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoitimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele;
- torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941;

Elering AS esitas järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Projektilale ulatuvad Elering AS 110kV õhuliinid Aruküla – Kallavere L196/L197 kaitsevöönd, mis on 25m liini telgjoonest mõlemale poole;
- Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5m, vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee;
- Maa aluste kommunikatsioonide paigaldamisel võib 110 kV õhuliini kaitsevööndis kommunikatsioone paigaldada piki liini mitte lähemale kui 5 m ja risti liini mitte lähemale kui masti vundamendist s.h tõmmitsast;
- Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5m ei ole lubatud;
- Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine on keelatud Elering AS 110 kV õhuliini teljest kuni 16 m kaugusele.
- Kaevetöödel ei tohi vigastada olemasoleva õhuliini konstruktsioone ega halvendada vundamentide kandevõimet, läbikaevatud maandurid tuleb taastada;
- Projekti koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku §70. (Ehitise kaitsevöönd), Ehitusseadustiku §77. (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" (Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi);
- Õhuliini kaitsevööndis paigaldada kaabel kaitsetorusse min. 1,0m sügavusele;
- Tänavavalgustuse ja muu ehitise rajamisel tuleb tagada minimaalselt 5m puhasvahe ehitise tipu ja õhuliini juhtme vahel (juhtme temperatuuri +60°C juures). Ehitise konstruktsiooni ning liini lähima faasijuhtme vahel peab toodud õhkvahe säilima ka juhul kui konstruktsioon kukub liini suunas;
- 110kV õhuliini kaitsevööndis ei ole lubatud kõrghaljastus. 110kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3m maapinnast, ületades 3m nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. Haljastus (puud, põõsad jms) masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 3m ei ole lubatud;
- Parkla ja jalgteed rajamisel õhuliini juhtmete alla arvestusega, et Elering AS ei vastuta õhuliinist tulenevate ohtude eest (nt: jääde);
- Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m;
- Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed;
- Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast vormikohase taotluse esitamist ning selle kooskõlastamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-i poolt. Taotluse vorm, esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Plan. krundi pos 1 autode juurdepääs on lahendatud plan. krundile pos 5 planeeritud 6 m laiust kahesuunalist sõiduteed mööda ning täiendavalt ka juurdepääsu servituudiga läbi

plan. krundi pos 3 ja pos 4. Planeeritud kortermajade vahele on ette nähtud 4 m laiused tugevdatud pinnasega kõnniteed, mida on lubatud vajadusel kasutada ka operatiivsõidukitel, kolimisautodel, kaubalaadimiseks vms. Sõiduaudode parkimine kõnniteedel on keelatud.

Krundi pos 2 juurdepääs on samuti krundile pos 5 kavandatavat sõiduteed mööda.

Krundile pos 5 ette nähtud sõidutee ning kõnnitee on avaliku kasutusega ning antakse pärast valmimist tasuta linnale üle.

Krundi pos 3 juurdepääs on servituudiga läbi plan. krundi pos 4. Sõidukite väljasõit on lubatud ka krundi lõunaosast otse Keemikute tänavale.

Krundi pos 4 juurdepääs säilib ning on osaliselt läbi plan. krundi pos 3. Selleks on krundile pos 3 ja pos 4 ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundi pos 1, pos 3 ja pos 4 kasuks (pindala 304 m²).

Keemikute tänavale on ette nähtud sõiduraja laiendus, et vasakpöörjad ei takistaks otseliikujaid ning tagades seeläbi Keemikute tänaval sujuva liikluse.

Jalakäijate juurdepääsud on planeeritavaid kõnniteid pidi. Krundile pos 5 on ette nähtud 2 m laiune kõnnitee paralleelselt planeeritava sõiduteega. Krundile pos 3 on planeeritud samuti 2 m laiune kõnnitee kahe ühendusega Keemikute tänaval kulgeva olemasoleva kõnniteega. Kruntidele pos 3 ja pos 4 on plan. kõnniteele ette nähtud servituudi vajadusega ala pindalaga 104 m² krundile pos 1 jalakäijate juurdepääsuks.

Parkimiskohad on lahendatud planeeringuala piires. Parkimiskoha laiuseks on võetud 2,7 m x 5 m.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

Pos nr	Ehitise otstarve	Standardi ühik (brutopinna m ²)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Korruselamu	Ca 185 korterit	259	152*
2	Asutused	1/ 90	4000/ 90= 44	152**
3	Asutused või tankla	1/ 90 1/20	800/ 90= 9 200/20=10	8***
4	Asutused	-	-	8
5	-	-	-	-
	Kokku:	-	313	320

Märkused:

1) * korterelamute parkimiskohad lahendatakse maa peal, maa-aluses parklas ja/või krundile pos 2 rajatavas parkimismajas (lubatud riskasutus). Juhul, kui maa-alust parklat ega parkimismaja ei rajata, tuleb normatiivsed parkimiskohad siiski tagada (st vähendada suletud brutopinda). Parkimiskohti tuleb ette näha vähemalt 1,3 kohta 1-2-toalisele korterile ja 1,5 kohta 3- ja enamatoalisele korterile. Planeeringuga on ette nähtud ca 185 korterit. Sellisel juhul tuleb parkimiskohad lahendada krundile pos 1 kavandatava maapealse ja maa-aluse parklaga ning krundile pos 2 rajatava parkimismajaga. Parkimismaja ja korterelamute parkimise lahendamine selles eeldab kahe krundi omaniku kokkulepet. Kokkuleppele mitte jõudmise korral tuleb vähendada kavandatud korterite arvu ja parkimine lahendada krundil pos 1;

2) ** ärihoone parkimiskohad lahendatakse maa peal hoovis, maa-all parkimiskorrusel või parkimismajas. Krundile pos 2 planeeritava ärihoone parkimisvajadus on 44 kohta, ülejäänud 108 kohta on kasutamiseks krundi pos 1 korterelamutel. Krundile pos 2 on lubatud parkimismaja rajamine, kus on võimalus parkida krundi pos 1 ja pos 2 sõidukitel-eeldab krundi pos 1 ja pos 2 krundi omanike kokkulepet);

3) *** puuduolevad parkimiskohad asuvad krundil pos 4.

Planeeringuala ja lähipiirkonna liikluslahendus on kajastatud joonisel 6- Liikluskeem.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Kõrghaljastust (üksikute puude näol) kasvab ainult planeeringualal Keemikute tänava ääres. Planeeritud kruntidele istutatakse täiendavat kõrghaljastust, loomaks inimsõbralikumat keskkonda (vt Joonis 3- Põhijoonis). Uue haljastuse valikul lähtutakse alale iseloomulikest puuliikidest. Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Planeeritud kruntidele on piirete rajamine keelatud, v.a plan. mänguväljaku ümber krundil pos 1.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitavalt hoone mahtu või selleks ette nähtud alale hoovis. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

3.6. KUJAD

Planeeritavate ärihoonete tulepüsivusklassiks on TP2 ja korterelamutel TP1.

Vastavalt määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (näiteks tulemüüriaga).

Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusala esitatud normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne torustikke suunamist.

Planeeritav ala piirneb Keemikute tänavaga. Planeeritavate äri- ja eluhoonete siseruumide müratase peab vastama Sotsiaalministri määrusega „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatule.

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademevee torustikku suunamist (püüdurite asukoht antakse ehitusprojektiga).

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega on määratud krundile järgmised kitsendused:

Krunt pos 1:

- Plan. soojatorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. tuletõrjvee mahuti kaitsevöönd 2 m laiuselt mahuti seinast mõõdetuna võrguvaldaja kasuks;
- Ol.oleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Ol.oleva madalpinge kaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Ol.oleva elektriõhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 50 m;

Krunt pos 2:

- Plan. tuletõrjvee mahuti kaitsevöönd 2 m laiuselt mahuti seinast mõõdetuna moodustatavate kruntide igakordsete omanike kasuks;

Krunt pos 3:

- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala (pindala 64 m²) plan. krundile pos 1 ja pos 4 juurdepääsuks antud kruntide igakordse omaniku kasuks;
- Plan. jalakäijate juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. kõnniteele pindalaga 75 m²;

Krunt pos 4:

- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala (pindala 240 m²) plan. krundile pos 1 ja pos 3 juurdepääsuks antud kruntide igakordse omaniku kasuks;
- Plan. jalakäijate juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. kõnniteele pindalaga 29 m²;

Krunt pos 5

- Plan. soojatorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. tänavavalgustuse maakaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. survekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m sademeveetrassi omaniku kasuks;

Keemikute tänav lõik 5:

- Plan. soojatorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. madalpinge kaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Proj. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

Nurga tänav:

- Proj. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Keemikute tn 41a

- Plan. servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m sademeveetrassi omaniku kasuks.

3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale

C – LISAD

Lisa 1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36758739, 26.08.2022;

Lisa 2. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 249102, 02.03.2017;

Lisa 3. AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused nr 21300-01-17/7, 13.03.2017;

Lisa 4. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr PR/2208546-1, 16.03.2022;

Lisa 5. Maardu Linnavalitsus Linna arengu- ja majandusosakonna kiri nr 7-2.14/1, 06.02.2019

Lisa 6. Maardu Linnavalitsus Linna arengu- ja majandusosakonna sademevee tehnilised tingimused nr 9-2.1/12, 12.07.2022

D – JOONISED

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Kontaktvööndi plaan | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |
| 6. Liikluskeem | M 1:500 |
| 7. Kruntide moodustamine | M 1:500 |

E – KOOSKÕLASTUSED